

PROTOKÓŁ KONTROLI

Urzędu Miasta i Gminy Pleszew, ul. Rynek 1, kod pocztowy 63 – 300 Pleszew, o numerze statystycznym REGON 000524602, zwanego dalej „Urzędem”.

Burmistrzem Miasta i Gminy Pleszew, jest od dnia 7 grudnia 2006 r. Pan Marian Adamek.

[Dowód: akta kontroli, str. 3 - 5]

Kontrolę przeprowadzili kontrolerzy z Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Poznaniu:

- Bartosz Tomczyk – inspektor kontroli państwowej, na podstawie upoważnienia do kontroli nr 070770 z dnia 21 maja 2010 r. w okresie od dnia 24 maja do dnia 2 lipca 2010 r. z przerwą w dniu 27 maja 2010 r.,
- Paweł Szczepaniak – główny specjalista kontroli państwowej, na podstawie upoważnienia do kontroli nr 070793 z dnia 14 czerwca 2010 r. w okresie od dnia 14 czerwca do dnia 7 lipca 2010 r.

[Dowód: akta kontroli, str. 1 - 2]

Przedmiotem kontroli była prawidłowość utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych, w okresie od dnia 1 stycznia 2007 r. do dnia 30 czerwca 2010 r.

W toku kontroli ustalono, co następuje:

1. Nadzór właścicielski nad utrzymaniem obiektów budowlanych

1.1. W strukturze organizacyjnej *Urzędu* funkcjonował Wydział Gospodarki Gruntami i Rolnictwa („*Wydział GGR*”), do którego zadań należało: m. in. zarządzaniem mieniem gminnym nie przekazanym w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd lub użyczenie; prowadzenie całokształtu spraw związanych ze sprzedażą, oddaniem w użytkowanie wieczyste, oddaniem w trwałe zarząd i użyczenie gruntów komunalnych oraz współpraca z Pleszewskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o. o. („*PTBS*”).

[Dowód: akta kontroli, str. 21 - 22]

Do zadań pracowników Wydziału GGR należało m.in:

- do młodszego referenta Magdy Kończak: „prowadzenie całokształtu spraw związanych m.in. z oddawaniem nieruchomości w trwałe zarząd, a także prowadzenie innych spraw wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami i wydanych do niej rozporządzeń”,
- do podinspektora Małgorzaty Żychlewicz: inwentaryzacja mienia komunalnego, prowadzenie spraw związanych z mieniem gminnym, prowadzenia rejestrów gruntów zasobów mienia komunalnego, prowadzenie spraw dotyczących dzierżawy gruntów oraz

J-

umów najmu lokali użytkowych, zadania z zakresu zarządzania mieniem gminnym nie przekazany w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd lub użyczenie, prowadzenie rejestru mienia komunalnego, współpraca z *PTBS* w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, przekazywanie do *PTBS* nieruchomości stanowiących własność Gminy Pleszew („*Gmina*”) przeznaczonych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, a także prowadzenie innych spraw wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami i wydanych do niej rozporządzeń.

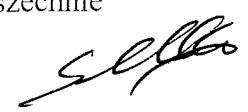
Podinspektor Małgorzata Żychlewicz brała udział w dwóch szkoleniach z zakresu gospodarowania nieruchomościami, a mianowicie: w szkoleniu „Gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa oraz gminnymi zasobami nieruchomości i mieniem gminnym. Prawo a praktyka 2009” oraz w szkoleniu „Ustawa o gospodarce nieruchomościami po ostatniej nowelizacji”.

[Dowód: akta kontroli, str. 61 - 68]

1.2. Uchwałą nr III/34/99 z dnia 21 stycznia 1999 r. Rada Miejska w Pleszewie utworzyła gminną jednoosobową spółkę z o. o. pod nazwą Pleszewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o. („*PTBS*”). W uzasadnieniu tej uchwały podano, że *PTBS* zobowiązane było m. in. do: administrowania zasobami lokalowymi, mieszkaniowymi i użytkowymi; utrzymywania należytego stanu technicznego nieruchomości, budynków i zieleni będących w administrowaniu spółki oraz do prac konserwacyjnych i remontów budynków i lokali.

[Dowód: akta kontroli, str. 27 - 29]

W dniu 6 września 2000 r. *Gmina* i *PTBS* zawarły umowę o zarządzanie, na podstawie której *PTBS* przyjął do wykonywania gospodarowanie nieruchomościami zawartymi w załącznikach nr 2 i 3 do uchwały nr III/34/99 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 21 stycznia 1999 r. stanowiącymi własność *Gminy* lub pozostającymi w jej posiadaniu. *PTBS* jako administrator zobowiązało się do gospodarowania powierzonym mieniem wykonując obowiązki *Gminy* jako wynajmującego w stosunku do przekazanych lokali mieszkalnych, użytkowych oraz innych budynków i budowli. Według postanowień § 17 pkt 1 i 2 umowy o zarządzanie, *Gminie* przysługiwało prawo przeprowadzania kontroli przestrzegania tej umowy, natomiast *PTBS* zobowiązany był do przekazywania *Gminie* na jej żądanie, pełnej informacji o sytuacji finansowej i działalności statutowej i ponosił odpowiedzialność za mienie będące przedmiotem umowy na zasadach określonych w kodeksie cywilnym oraz umowie. W sprawach nieuregulowanych tą umową zastosowanie miały przepisy powszechnie



J-

obowiązujące. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, a każda ze stron może ją wypowiedzieć za uprzednim sześciomiesięcznym wypowiedzeniem.

W ww. umowie nie zawarto postanowień dotyczących zasad realizacji obowiązków z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych, a w szczególności zapewnienia właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, zapewnienia właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego, bieżącego administrowania nieruchomością, utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, uzasadnionego inwestowania w nieruchomość, o których mowa w art. 185 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹ („ustawa o gospodarce nieruchomościami”).

W umowie tej nie zawarto również postanowień dotyczących zabezpieczenia interesów *Gminy* jako właściciela obiektów w przypadku niewłaściwego wypełniania obowiązku przez *PTBS*.

[Dowód: akta kontroli, str. 34 - 39]

Burmistrz Miasta i Gminy Marian Adamek podał w złożonym wyjaśnieniu, że: „W umowie nie ustalono zasad realizacji obowiązków z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów budowlanych ponieważ uregulowania te zawarte są w przepisach powszechnie obowiązujących (w szczególności kodeks cywilny i pozostałe ustawy wymienione w § 1 umowy o zarządzie). Zarządca nieruchomości jest odpowiedzialny zawodowo za wykonywanie umowy. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami szczegółowo określają obowiązki zarządcy w *art. 185 i 186* m.in. zobowiązują do kierowania się zasadą ochrony interesu osób na rzecz, których wykonują te czynności. Zgodnie z ogólnie przyjętymi zasadami nie powiela się w umowach przepisów powszechnie obowiązujących”.

[Dowód: akta kontroli, str. 34 - 39]

1.3. Pracownicy *Wydziału GGR* odpowiedzialni za wykonywanie zadań z zakresu utrzymania i użytkowania obiektów nie posiadali licencji zawodowej zarządcy nieruchomości, ale przedmiotową licencję (nr 7933) posiadała Prezes *PTBS* Alicja Błaszczyk.

[Dowód: akta kontroli, str. 61 – 68, 257]

1.4. Zgłaszanie potrzeb remontowych odbywało się telefonicznie przez najemców, a następnie po dokonaniu wizji lokalnej lub oględzin obiektów, sporządzane były notatki służbowe co do potrzeby przeprowadzenia remontu. W trzecim kwartale każdego roku w *Wydziale GGR*

¹ Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zm.

J-



sporządzał plan remontów na następny rok dla obiektów administrowanych przez *Gminę*. W planie tym określano zakres prac niezbędnych do wykonania dla danego obiektu oraz termin ich realizacji, ale nie określano szacunkowej wartości tych prac.

[Dowód: akta kontroli, str. 101 – 104, 122 - 126]

Dyrektorzy jednostek organizacyjnych *Urzędu* wykonujący trwałe zarząd nad budynkami (Dom Kultury w Pleszewie, Muzeum Regionalne w Pleszewie, Biblioteka Publiczna, Dzienny Dom Pomocy, Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Środowiskowy Dom Samopomocy) przekazywali do *Urzędu* roczne informacje o stanie użytkowanych budynków, w których podawali również dane o wykonanych oraz planowanych na następny rok remontach i pracach modernizacyjnych.

W toku przeglądu obiektów należących do szkół, ustalano komisyjnie stan techniczny obiektów oraz określano zakres robót niezbędnych do wykonania.

[Dowód: akta kontroli, str. 127 – 231, 395, 429, 436 – 436, 487 – 497, 552]

Stan zatrudnienia w *Wydziale GGR* w okresie objętym kontrolą obrazuje poniższa tabela:

	31.12.2007 r.		31.12.2008 r.		31.12.2009 r.		30.06.2010 r.	
	liczba osób	Pełne etaty	Liczba osób	Pełne etaty	Liczba osób	Pełne etaty	Liczba osób	Pełne etaty
Cały wydział:	5	5	4	4	4	4	4	4
w tym osoby zajmujące się administrowaniem obiektów budowlanych	2	1/10 1/10	2	1/10 1/10	2	1/10 1/10	2	1/10 1/10

[Dowód: akta kontroli, str. 60]

1.5. Ewidencja gminnego zasobu nieruchomości prowadzona przez *Urząd* zawierała dane o:

- rodzaju obiektu budowlanego,
- lokalizacji budynku (polegającej na wskazaniu nazwy ulicy oraz numeru),
- klasyfikacji rodzajowej,
- numerze ewidencji inwentarzowej,
- wartości,
- numerze działki,
- numerze księgi wieczystej,
- władającym majątkiem.

[Dowód: akta kontroli, str. 79 - 86]

Dane dotyczące stanu zasobu budynków *Gminy* przedstawiono w poniższej tabeli:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień			
		31 grudnia 2007 r.	31 grudnia 2008 r.	31 grudnia 2009 r.	30 czerwca 2010 r.
1	2	3	4	5	6
1.	- Liczba nieruchomości budynkowych tworząca gminny zasób nieruchomości (budynki*)	146 (0)	149 (0)	145 (0)	142 (0)
	- w tym liczba nieruchomości budynkowych tworząca mieszkaniowy zasób gminy (budynki*)	39 (0)	38 (0)	38 (0)	43 (0)
2.	Liczba obiektów budowlanych z zarządem sprawowanym przez:				
	- gminę (liczba i % udziału),	7 (5 %)	16 (11 %)	13 (9 %)	7 (5%)
	- podmiot komunalny (liczba i % udziału),	39 (27 %)	38 (26 %)	38 (26 %)	43 (30%)
	- osoby fizyczne (liczba i % udziału),	12 (8 %)	11 (7 %)	11 (8 %)	10 (7 %)
- inne jednostki (liczba i % udziału).	88 (60 %)	84 (56 %)	83 (57 %)	82 (58%)	

* Liczba budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m²

Z danych zawartych w powyższej tabeli wynika m.in., że w zasobie nieruchomości *Gminy* nie było budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m², ani innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1.000 m².

[Dowód: akta kontroli, str. 88]

Według danych uzyskanych w toku kontroli od *PTBS*, liczba budynków mieszkalnych wybudowanych przed 1945 r., wchodzących w skład gminnego zasobu wynosiła 30, co stanowiło 21 % wielkości całego zasobu *Gminy* (142 budynki wg stanu na dzień 30 czerwca 2010).

[Dowód: akta kontroli, str. 88, 555]

1.6. Stan techniczny budynków stanowiących gminny zasób nieruchomości przedstawia poniższa tabela

Lp.	Rok	Liczba budynków w gminnym zasobie nieruchomości	Liczba oraz % udziału budynków zakwalifikowanych do:				
			naprawy bieżącej*	naprawy głównej**	wyburzenia	sprzedaży	innego wykorzystania
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	2007	146	57 (39%)	10 (7%)	-	1 (1%)	-
2.	2008	149	52 (35%)	11 (7%)	-	3 (2%)	-
3.	2009	145	54 (37%)	14 (10%)	-	9 (6%)	-
4.	2010 (I półrocze)	142	58 (41%)	4 (3%)	2 (1%)	-	-
5.	Razem	-	-	-	2	13	-

* naprawa bieżąca - okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym.

**naprawa główna - remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku.

[Dowód: akta kontroli, str. 99]

Z wyjaśnienia Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew Mariana Adamka wynika, że: „Gmina posiada dane dotyczące potrzeb remontowych obiektów wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości. Jednostki organizacyjne Miasta i Gminy Pleszew, kierownicy wydziału Urzędu Miasta i Gminy Pleszew składają corocznie do projektu budżetu wnioski na realizację zadań własnych z uzasadnieniem poszczególnych rodzajów wydatków z podziałem na wydatki bieżące i majątkowe. Z wniosków i projektów planów finansowych sporządza się zestawienie potrzeb remontowych, modernizacyjnych i inwestycyjnych. W oparciu o otrzymane wnioski, przedłożone projekty planów dochodów i wydatków uwzględniając możliwości finansowe Miasta i Gminy sporządzany jest projekt budżetu na dany rok i przedkładany do zatwierdzenia Radzie Miejskiej. Zmiany w planach finansowych każdej jednostki organizacyjnej wprowadza się wg potrzeb zgłaszanych przez te jednostki (uwzględniając np. zdarzenia losowe, awarie). Zmiany wprowadzane są Zarządzeniami Burmistrza lub Uchwałami Rady Miejskiej. Budżet opracowywany jest w oparciu o Uchwałę Nr XII/84/2007 z dnia 25.10.2007 r. w sprawie : procedury uchwalania budżetu Miasta i Gminy Pleszew i szczegółowości materiałów informacyjnych towarzyszących projektowi uchwały budżetowej”.

[Dowód: akta kontroli, str. 787 - 788]

W okresie objętym kontrolą Rada Miejska w Pleszewie na posiedzeniach (z 29 listopada 2007 r. oraz 5 listopada 2009 r.) zajmowała się problematyką budownictwa mieszkaniowego komunalnego i socjalnego *Gminy*, na których prezes *PTBS* przedstawiał sprawozdanie z działalności *PTBS*. Rada Miejska w Pleszewie nie występowała do Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew o przeprowadzanie przez Urząd, kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości. Rada Miejska w latach 2007-2010 r. (czerwiec) nie występowała do Burmistrza o przeprowadzenie kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości. Nie mniej Rada Miejska analizowała sytuację związaną z budownictwem mieszkaniowym na XXXI Sesji, która odbyła się w dniu 5 listopada 2009r. Dla radnych został przygotowany materiał sesyjny na temat "Działalność Pleszewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Pleszewie i kierunki rozwoju" Sprawa ta była omawiana na wszystkich komisjach Rady Miejskiej z udziałem Zarządu *PTBS* sp. z o.o.

[Dowód: akta kontroli, str. 89 – 98, 785]

W okresie poddanym kontroli *Urząd* nie przeprowadzał kontroli wewnętrznej dotyczącej spraw związanych z utrzymaniem i użytkowaniem obiektów budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu. Sprawy te nie były również przedmiotem badań audytowych (w 2009 r. w ramach zadania audytowego pod nazwą „Ocena systemu gospodarki nieruchomościami” sprawdzano jedynie legalność i gospodarność działań w zakresie dzierżawienia i najmu lokali użytkowych będących własnością *Gminy*).

[Dowód: akta kontroli, str. 305- 330]

1.7. W kontrolowanym okresie dokonano wyburzenia dwóch obiektów budowlanych (2010 r.), a mianowicie domu mieszkalnego ze sklepem oraz warsztatu masarskiego położonych przy ulicy Sienkiewicza 31 w Pleszewie. Był to budynek wzniesiony w czwartym ćwierćwieczu XIX wieku. Wyburzenie budynku było spowodowane planowaną przebudową ul. Wyspiańskiego od ul. Targowej do ul. Sienkiewicza w celu poszerzenia wjazdu z ul. Sienkiewicza w ul. Wyspiańskiego. Wobec działki, na której znajdował się przedmiotowy budynek wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

[Dowód: akta kontroli, str.105 - 121]

1.8. Nadzór gminy nad wywiązywaniem się zarządców obiektów budowlanych z obowiązku przeprowadzania okresowych kontroli

Burmistrz Miasta i Gminy Marian Adamek podał w złożonym wyjaśnieniu, że: „Organ prowadzący jakim jest Miasto i Gmina Pleszew, w sposób systematyczny sprawuje nadzór nad działalnością szkół w zakresie spraw finansowych i administracyjnych. Nadzorowi wymienionemu podlega w szczególności: przestrzeganie obowiązujących przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy pracowników i uczniów oraz zapewnienie warunków działania szkoły lub placówki, w tym bezpiecznych i higienicznych warunków nauki, wychowania i opieki, wykonywanie remontów obiektów szkolnych oraz zadań inwestycyjnych. Dwa razy do roku odbywają się okresowe kontrole stanu technicznego z udziałem specjalisty do spraw bhp, dyrektora szkoły oraz przedstawiciela z ramienia organu prowadzącego. Sprawdzeniu podlegają: stan konstrukcji budynku, badanie stanu elewacji, badanie instalacji elektrycznych, gazowych, ustalenie stanu przewodów kominowych – wentylacji, przegląd pomieszczeń obiektu, oględziny pomieszczeń przeznaczonych na kotłownię, kuchnię, sal gimnastycznych oraz książki obiektów budowlanych.

W latach 2007-2010 zarówno na sesjach Rady Miejskiej Pleszewa jak i na poszczególnych komisjach poruszano problematykę szkolnictwa w aspekcie stanu technicznego placówek oświatowych oraz wykonywania zadań zarządczych przez dyrektorów szkół.



Pozostałe obiekty zostały przekazane w różne formy władania jednostkom (trwały zarząd, zarząd, użyczenie). Nadzór ten sprawowany jest za pośrednictwem uprawnionych organów tych jednostek . Rada Miejska w ramach nadzoru na posiedzeniach w dniu 21 lutego 2008r. zajmowała się działalnością Muzeum Regionalnego w Pleszewie oraz w dniu 12 lutego 2009r. działalnością Domu Kultury w Pleszewie .

Komisja Rewizyjna w dniu 19 lutego 2008r. przeprowadziła kontrolę funkcjonowania Muzeum Regionalnego i w dniu 6 lutego 2009r. funkcjonowanie Biblioteki Publicznej .

Komisja Bezpieczeństwa Publicznego, Spraw Socjalnych, Opieki Społecznej i Zdrowia w dniu 23 maja 2007r. przeprowadziła kontrolę Środowiskowego Domu Samopomocy Ponadto od 28 maja br. trwa kontrola Komisji Rewizyjnej w Miejsko-Gminnym Ośrodku Pomocy Społecznej .

Powyższe posiedzenia i kontrole dotyczyły nadzoru nad wykonywaniem przez zarządców swoich obowiązków. Z udziałem przedstawicieli resortowych komisji Rady Miejskiej i pracowników Urzędu dokonywana jest ocena wizualna stanu technicznego budynków na podstawie, której resortowe komisje wnioskuje o ewentualne środki na wykonanie prac konserwatorsko-remontowych”.

[Dowód: akta kontroli, str. 786 - 787]

1.9. Wieloletnie programy gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt 1, 2, 6 i 7 ww. ustawy program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym powinien obejmować w szczególności:

- prognozę dotyczącą wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach, z podziałem na lokale socjalne i pozostałe lokale mieszkalne;
- analizę potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali, z podziałem na kolejne lata;
- źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy,
- koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne.

Natomiast Uchwałą Rady Miejska w Pleszewie z dnia 29 listopada 2001 r. w sprawie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy (nr XXXIV/281/2001), określono:

- zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy,
- zasady polityki czynszowej.

[Dowód: akta kontroli, str. 232 - 241]

Jak podał w złożonym wyjaśnieniu Burmistrz Miasta i Gminy Marian Adamek: „Przedmiotowa uchwała podjęta została na podstawie art. 18 ust.2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz przepisu art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu Cywilnego. Uchwałodawca przyjął stosownie do przepisu art. 21 ust.1 tej ustawy, iż przedmiotem regulacji jest ustalenie zasad gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, określenie zasad doboru osób którym w pierwszej kolejności gmina przydziela lokale mieszkalne oraz lokale socjalne, sposób zarządu gminnym zasobem mieszkaniowym, nadzór społeczny nad przydziałami lokali mieszkalnych oraz zasady polityki czynszowej. Jednocześnie, z uwagi na brzmienie tego przepisu uchwałodawca przyjął iż materia podlegająca regulacji na podstawie tego przepisu, a więc wieloletni program gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy - będzie przedmiotem regulacji innej uchwały. Z jednej strony było to spowodowane tym, że wobec bezpośredniego kontrolowania przez organ wykonawczy problematyki realizacji gospodarki zasobem mieszkaniowym gminy przez podmiot wykonujący tę gospodarkę, potrzeba stworzenia omawianego programu nie miała charakteru pilnej. Zwrócić należy uwagę też na fakt iż ustawodawca nie wskazał terminu do którego organ uchwałodawczy gminy winien uchwalić przedmiotowy program. Wreszcie wskazać też należy iż brak pełnej regulacji wynikającej z przepis art. 21 ust. 1, mimo kontroli organu nadzoru - nie został potraktowany jako brak prawny podjętej przez Radę Miejską w Pleszewie uchwały. Wskazać też należy iż wymienione w pkt 1, 2, 6 i 7 ust. 2 art. 21 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego założenia mają charakter czysto hipotetyczny i są wyłącznie programem mającym na celu ułatwienie realizacji polityki mieszkaniowej przez Gminę.

[Dowód: akta kontroli, str. 757]

Do czasu zakończenia niniejszej kontroli, Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew nie określił sposobu wykonywania uchwał rady gminy. Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew Marian Adamek w złożonym w tej sprawie wyjaśnieniu podał, że: „Zgodnie z przepisem art. 30 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym² do zadań wójta (burmistrza, prezydenta) należy określanie sposobu wykonywania uchwał. Powyższy przepis, z uwagi na art. 30 ust. 1 cyt. ustawy (1. Wójt wykonuje uchwały rady gminy...) należy rozumieć jako obowiązek i prawo określania sposobu wykonania uchwały w przypadku, gdy bezpośrednim wykonawcą uchwały jest podległy wójtowi wydział urzędu gminy (pracownik) lub jednostka organizacyjna gminy i, w związku z tym istnieje, potrzeba określenia sposobu jej wykonania, w szczególności gdy istnieje prawdopodobieństwo powstania wątpliwości w tej kwestii. Należy także zaznaczyć, że cyt. ustawa nie ustala formy w jakiej sposób wykonania uchwały ma być określony, zatem może nastąpić to na piśmie, ustnie, jak i w sposób dorozumiany. W przypadku uchwały Nr XXXIV/281/2001 z dnia 29 listopada 2001 r. ówczesny organ wykonawczy (Zarząd Miasta i Gminy) nie określił w formie pisemnej sposobu realizacji należy jednak przyjąć, że uchwała ta była wykonana zgodnie z jego wolą, a od IV kadencji zgodnie z wolą Burmistrza. Ze względu na obowiązki i zadania jakie Rada

² Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.

Miejska nałożyła w uchwale na organ wykonawczy, sposób wykonania uchwały jest stale monitorowany i nie zachodzi potrzeba określania w jakiejś szczególnej formie sposobu jej wykonania”.

[Dowód: akta kontroli, str. 302 - 303]

Natomiast według art. 30 ust. 2 pkt 2 w związku z postanowieniami art. 11a ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym³ do zadań burmistrza należy określanie sposobu wykonywania uchwał.

Oprócz programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminnym zostały ustalone kryteria i zasady sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości lokalowych stanowiących własność Miasta i Gminy Pleszew (Uchwała nr XXIX/187/05 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 24 lutego 2005 r. oraz zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż 3 lata (Uchwała nr XLI/295/2006 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 25 maja 2006 r. zał. Nr 6). Ponadto opracowana została na lata 2001-2015 Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Pleszew, która rozważa problemy mieszkalnictwa zarówno w Mieście, jak i w Gminie. Opracowane zostały również Lokalne Programy Rewitalizacji Miasta Pleszewa na lata 2005-2013 określające sytuację mieszkaniową.

[Dowód: akta kontroli, str. 785 - 786]

1.10. Realizację planu robót remontowych przedstawia tabela:

L. p.	Rok		Plan wg potrzeb	Plan remontów wg budżetu	Remonty wykonane
1	2		3	4	5
1.	2007	Liczba budynków	63	60	60
		Wartość robót w tys. zł	1973,3	1403,9	1337
2.	2008	Liczba budynków	63	60	60
		Wartość robót w tys. zł	2420,3	1208,3	1119,3
3.	2009	Liczba budynków	63	63	63
		Wartość robót w tys. zł	2921,3	967,6	911,7
4.	2010 (I półrocze)	Liczba budynków	59	59	51
		Wartość robót w tys. zł	1482,2	786,4	213,3
5.	Razem		8797,1	4366,2	3581,3

Z danych zawartych w powyższej tabeli wynika że plan rzeczowo – finansowy nie był w pełni realizowany w latach okresie poddanym kontroli.

[Dowód: akta kontroli, str. 242, 742]

³ Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.

y-

1.11. *W myśl wymogów § 7 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836) dane zawarte w protokołach kontroli okresowych powinny stanowić podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych budynków z podziałem na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne. Zestawienie napraw bieżących i głównych winno stanowić podstawę do sporządzania planu robót remontowych.*

PTBS nie sporządzał wymienionych powyżej zestawień na podstawie danych zawartych w protokołach z kontroli okresowych budynków, a w sporządzanych „planach wydatków na remonty zasobu komunalnego zarządzanego przez PTBS” określano ogólnie rodzaj robót do wykonania w danym budynku (np: „wymiana stolarki okiennej i roboty murarskie, pozostałe remonty”) i kwotę wydatków.

[Dowód: akta kontroli, str. 243 – 254]

Jak podała w złożonych wyjaśnieniach Prezes PTBS Alicja Błaszczuk: „PTBS nie tworzyło zestawień robót remontowych z podziałem na roboty konserwacyjne, naprawy bieżące i naprawy główne natomiast plany wydatków na remonty zasobu komunalnego w latach 2007-2010 (I półrocze) zostały sporządzone z podziałem na wpłaty na fundusz remontowy i pozostałe remonty, w których uwzględniono w pierwszej kolejności roboty mające na celu eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich, zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, spełnienie wymagań ochrony środowiska oraz pozostałe remonty mające charakter zapobiegawczy. Nie wszystkie zalecenia zawarte w protokołach kontroli były zawarte w planach z uwagi na konieczność zabezpieczenia w pierwszej kolejności środków finansowych niezbędnych na wpłaty z tytułu funduszu remontowego zgodnie z udziałami gminy w częściach wspólnych budynków a pozostałe środki były planowane na remonty lokali i budynków komunalnych”.

[Dowód: akta kontroli, str. 748]

Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew Marian Adamek podał ponadto, iż „Prace remontowe na obiektach budowlanych wchodzących w skład gminnego zasobu nieruchomości planowano w oparciu o przedłożone wnioski przez jednostki organizacyjne i sołectwa. Wielkość środków na prace remontowe uzależniona jest od możliwości finansowych gminy. O wysokości przydzielonych środków na realizację zadań każda jednostka jest informowana poprzez przesłanie planów finansowych i jego akceptację. Każdy kierownik jednostki organizacyjnej na tej podstawie realizuje wydatki, o których to informuje gminę poprzez sporządzenie sprawozdań opisowych z wykonania budżetu w okresach półrocznych na dzień 30.06. oraz 31.12. Sprawozdania te są omawiane na komisjach Rady Miejskiej oraz zatwierdzone przez Radę Miejską w terminach do 31.08. i 30.04.

g✓



Informacja ta jest sporządzana w oparciu o uchwałę Nr XLII/311/2006 Rady Miejskiej w Pleszewie z dnia 6 lipca 2006 roku w sprawie: zakresu i formy informacji o przebiegu wykonania budżetu oraz informacji o przebiegu wykonania planu finansowego samorządowych instytucji kultury za I półrocze”.

[Dowód: akta kontroli, str. 788]

1.12. *Stosownie do postanowień art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁴ („Prawo budowlane) wykonywanie remontu istniejących obiektów budowlanych wymaga zgłoszenia właściwemu organowi. W myśl postanowień art. 3 pkt 8) remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.*

W okresie objętym kontrolą *Urząd* dokonał następujących zgłoszeń remontów budynków:

a) w roku 2008 Remont Sali wiejskiej w Grodzisku (wymiana pokrycia dachowego, ocieplenie ścian i stropu, wymiana i naprawa instalacji elektrycznej i wodno – kanalizacyjnej),

b) w roku 2009:

- Termomodernizacja Zespołu Szkół Publicznych w Kowalewie (ocieplenie ścian i dachów budynków, wymiana części stolarki okiennej, modernizacja instalacji c.o.).

- Termomodernizacja Zespołu Szkół Publicznych nr 3 w Pleszewie (ocieplenie ścian i dachów budynków, wymiana części stolarki okiennej, modernizacja instalacji c.o.).

- Termomodernizacja Zespołu Szkół Publicznych nr 2 w Pleszewie (ocieplenie ścian i dachów budynków szkoły i Sali gimnastycznej, wymiana części stolarki okiennej, modernizacja instalacji c.o.).

- Remont Sali gimnastycznej przy Zespole Szkół Publicznych nr 2 w Pleszewie (wykonanie nowej podłogi sportowej o konstrukcji powierzchniowo – elastycznej z wykładziny PCV Rondo Sport oraz malowanie ścian i sufitu)

- Remont Sali wiejskiej w Sowinie Błotnej (wymiana pokrycia dachowego, ocieplenie ścian i stropu, wymiana i naprawa instalacji elektrycznej i wodno – kanalizacyjnej),

- Remont Szkoły Podstawowej w Lenartowiczach (wymiana pokrycia dachowego),

- Remont amfiteatru (trybun, utwardzenie powierzchni gruntowej, odwodnienie).

c) w I połowie roku 2010:



⁴ Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, ze zm.)



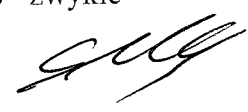
- Remont Sali wiejskiej w Piekarzewie (wymiana pokrycia dachu, wymiana stolarki drzwiowej, docieplenie budynku).
- Remont Sali wiejskiej w Zawidowicach (wymiana pokrycia dachu, wymiana stolarki drzwiowej, docieplenie budynku).

[Dowód: akta kontroli, str. 258 – 284, 759 - 783]

Wyjaśnienie w sprawie jakie remonty Urząd zgłasza Staroście Pleszewskiemu złożył Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew Marian Adamek. Podał on m.in., że: "jeżeli Urząd zamierza podjąć wykonanie robót budowlanych wymienionych w katalogu art. 29, ust.2, ustawy Prawo budowlane, to dokonuje zgłoszenia do Starosty Pleszewskiego o zamiarze wykonania remontu istniejących obiektów budowlanych, i takie właśnie zgłoszenia zostały dokonane dla tych budynków i Jednostek Gminnych dla których Urząd w latach 2007-2010 był Inwestorem. Jeżeli Inwestorem robót remontowych są Jednostki Gminne, to obowiązek dokonania zgłoszenia robót remontowych do Starosty Pleszewskiego spoczywa na kierownikach tych jednostek, jak np. na Dyrektorze Muzeum, Prezesie TBS, czy Dyrektorach Szkół Gminnych i jeśli zamierzają wykonać roboty remontowe wymagające zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego zgłoszenia, to kierownicy jednostek gminnych dokonują zgłoszenia w swoim imieniu.

Nie wszystkie jednak roboty remontowe wykonywane przez Urząd i Jednostki Gminne są zgłaszane do Starosty Pleszewskiego, ponieważ część prac nazywanych potocznie remontami są w rzeczywistości robotami zaliczanymi do bieżącej konserwacji, jak. min. naprawa pokrycia dachu, uzupełnienie oszklenia okien, naprawa podłóg i posadzek, roboty malarskie, naprawa instalacji c.o. po sezonie grzewczym, i takie prace remontowe stanowiące bieżącą konserwację nie są zgłaszane do Starosty Pleszewskiego. Ustawa Prawo budowlane, nie definiuje jednak pojęcia „bieżąca konserwacja”, a z instrukcji GINB kierowanych do PINB i Wydziałów Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego opisano, że biorąc pod uwagę ogólnie przyjęte zasady wiedzy technicznej można uznać, że bieżącą konserwacją są drobne czynności wykonywane na obiektach budowlanych, których celem jest zmniejszenie szybkości zużycia obiektu budowlanego lub jego elementów oraz zapewnienie możliwości ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem. Z powyższych przepisów wynika, że wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w budynku – jeśli nie następuje ingerencja w obiekt budowlany polegająca np. na zmianie kształtu lub wielkości otworów okiennych i drzwiowych – nie stanowi robót budowlanych objętych zakresem przedmiotowym ustawy Prawo budowlane. Oznacza to, że taką czynność należy rozpatrywać jako zwykłe

J-



użytkowanie rzeczy, wynikające z prawa własności. Tym samym przeprowadzenie takich czynności nie wymaga ani pozwolenia na budowę, ani dokonania zgłoszenia właściwemu miejscowo organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Natomiast w przypadku, gdy wymiana stolarki okiennej lub drzwiowej wiąże się z ingerencją w obiekt budowlany (np. powiększenie otworów drzwiowych lub ich zabudowanie), wówczas może ona wypełniać znamiona remontu lub przebudowy. W takim przypadku roboty budowlane – takie jak remont lub przebudowa – będą wiązały się odpowiednio z dokonaniem zgłoszenia albo wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Pragnę nadmienić, iż w przepisach prawa pojęcie „remontu” jest różnorodnie interpretowane, np.:

- z ustawy o rachunkowości art. 31 ust. 1 „Wartość początkową stanowiącą cenę nabycia lub koszt wytworzenia środka trwałego powiększają koszty jego ulepszenia, polegającego na przebudowie, rozbudowie, modernizacji lub rekonstrukcji i powodującego, że wartość użytkowa tego środka po zakończeniu ulepszenia przewyższa posiadaną przy przyjęciu do używania wartość użytkową, mierzoną okresem używania, zdolnością wytwórczą, jakością produktów uzyskiwanych przy pomocy ulepszonego środka trwałego, kosztami eksploatacji lub innymi miarami” – są to wydatki majątkowe.

- z ustawy o finansach publicznych art. 39 ust. 1 pkt 2 § 4270 oznacza zakup usług remontowych, w tym usługi budowlano-montażowe, w zakresie remontów i konserwacji pomieszczeń i budynków, a także koszty zleconego opracowania dokumentacji typowej oraz zleconego opracowania założeń projektowych.

Według orzecznictwa Naczelnego Sądu Administracyjnego (np. wyroki z 27 czerwca 2001r., sygn. akt I SA/Gd2487/98 oraz z 1 marca 2000r. sygn. akt I SA/Wr2915/09) oraz opiniach wydawanych przez organy podatkowe przyjmuje się, że z remontami środków trwałych mamy do czynienia wtedy, gdy prowadzone prace mają za zadanie przywrócenie pierwotnego stanu technicznego i użytkowego środka trwałego, która została utracona na skutek jego eksploatacji i upływu czasu. W zakresie pojęcia remontu wchodzi także wymiana zużytych części środka trwałego na nowe i to nawet wtedy, gdy te nowe części w wyniku postępu technologicznego są nowocześniejsze i mają lepsze parametry użytkowe, co może się przyczyniać do poprawy parametrów użytkowych całego środka trwałego.

Wobec powyższego, większa część remontów w budynkach zasobu nieruchomości Gminy nie wymaga zgłoszenia Staroście Pleszewskiemu, ponieważ są to roboty określane mianem bieżącej konserwacji”.

[Dowód: akta kontroli, str. 801 - 802]

1.13. W lutym 2009 r. *Gmina* złożyła wniosek preselekcyjny w ramach wielkopolskiego regionalnego programu operacyjnego dla działania pn. „Termomodernizacja obiektów użyteczności publicznej w Gminie Pleszew”. Wniosek ten uzyskał pozytywną ocenę i Uchwałą Nr 3598/2010 Zarządu Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 lutego 2010 r. został umieszczony na liście rezerwowej wniosków preselekcyjnych.

W dniu 31 maja 2010 r. *Gmina* złożyła ponownie wniosek w ww. zakresie.

[Dowód: akta kontroli, str. 285 - 290]

W lokalnym programie rewitalizacji Miasta Pleszewa na latach 2005-2013 do realizacji w latach 2010-2011 przewidziana została modernizacja systemu i instalacji grzewczej, remont i rozbudowa instalacji elektrycznej oraz budowa instalacji sygnalizacyjnej pożarowej w budynku Powiatowego Urzędu Pracy w Pleszewie, a także modernizacja sieci ciepłowniczej i wodno-kanalizacyjnej w budynku zespołu placówek opiekuńczo-wychowawczych w Pleszewie.

[Dowód: akta kontroli, str. 291 - 295]

Burmistrz Miasta i Gminy Marian Adamek podał w złożonym wyjaśnieniu, że: „wydając decyzje o warunkach zabudowy Burmistrz określa sposób bezpiecznego użytkowania budynku, wskazując rozwiązania zgodne z przepisami p.poż., ochrony środowiska oraz zasadami bezpieczeństwa wynikającymi z przepisów prawa budowlanego.

Opracowany na podstawie przepisów ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach Regulamin utrzymania czystości i porządku, jako dokument prawa lokalnego został podany do publicznej wiadomości społeczeństwa. Dokument ten określa obowiązki właścicieli nieruchomości w zakresie korzystania z obiektów.

Zarządcy nieruchomości na spotkaniach z lokatorami informują o potrzebie przeprowadzania corocznych kontroli wewnętrznych instalacji gazowych w lokalach oraz przeglądach instalacji elektrycznej.

W wyniku spotkań i rozmów część wspólnot przystępuje do zmiany sposobu ogrzewania swoich mieszkań, decydując się na likwidację indywidualnych piecy węglowych, budując kotłownie gazowe wraz z inst. c.o. i ciepłej wody.

Ponadto lokatorzy mieszkań komunalnych zostali zapoznani z regulaminem porządku domowego w zakresie obowiązku utrzymywania mieszkania we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, dbania i ochronie przed uszkodzeniami lub dewastacją

części budynku przeznaczone do wspólnego użytku oraz z zasadami bezpiecznego użytkowania gazu i postępowania na wypadek pożaru”.

[Dowód: akta kontroli, str. 786]

Prezes *PTBS* Alicja Błaszczyk podała w złożonym wyjaśnieniu, że „Podczas spotkań z lokatorami mieszkań komunalnych oraz na zebraniach właścicieli lokali niejednokrotnie były poruszane tematy dotyczące dbałości o części wspólne budynku i właściwe ich użytkowanie. Ponadto lokatorzy mieszkań komunalnych zostali zapoznani z regulaminem porządku domowego w zakresie obowiązku utrzymywania mieszkania we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, dbania i ochronie przed uszkodzeniami lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku oraz z zasadami bezpiecznego użytkowania gazu i postępowania na wypadek pożaru”

[Dowód: akta kontroli, str. 747 - 748]

1.14. W okresie objętym kontrolą do Urzędu nie wpłynęły żadne skargi na zarządców nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli, str. 296 - 299]



2. Realizacja zadań w zakresie utrzymania obiektów budowlanych

2.1. Stosownie do postanowień art. 71 ust. 2 ustawy Prawo budowlane, zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia właściwemu organowi. W zgłoszeniu należy określić dotychczasowy i zamierzony sposób użytkowania obiektu budowlanego lub jego części.

W okresie objętym kontrolą nastąpiło jedno zgłoszenie o zamiarze zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń biurowych (część budynku byłej szkoły z przedszkolem) na mieszkania komunalne w Grodzisku. Do zgłoszenia złożonego właściwemu organowi dołączono wszystkie wymagane dokumenty.

[Dowód: akta kontroli, str. 284]

2.2. Oględzinom poddano 10 niżej wymienionych budynków będących własnością gminy:

1. Budynek administracyjno – biurowy przy ul. Kazimierza Wielkiego 7 w Pleszewie w trwałym zarządzie Środowiskowego Domu Samopomocy w Pleszewie, wyposażony w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną i c.o.
2. Budynek administracyjno – biurowy przy ul. Targowej 1 w Pleszewie w trwałym zarządzie Miejsko – Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Pleszewie wyposażony w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną i ciepłą.
3. Budynek nr 1 przy ul. Bolesława Krzywoustego 4 w Pleszewie w trwałym zarządzie Zespołu Szkół Publicznych nr 3 w Pleszewie, wyposażony w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną i gazową.
4. Budynek przy ul. Poznańskiej 34 w Pleszewie w trwałym zarządzie Muzeum Regionalnego, wyposażony w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną i c.o.
5. Budynek przy ul. Bogusza 1 w Pleszewie w trwałym zarządzie Domu Kultury, wyposażony w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną i gazową.
6. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Ogrodowej 1, wyposażony w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną.
7. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Kubackiego 1, wyposażony w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną i gazową.
8. Budynek mieszkalno – użytkowy przy ul. Wyspiańskiego 10, wyposażony w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną i ciepłą.
9. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Kaliskiej 144, wyposażony w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną.
10. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Przydziałki 1 wyposażony w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną.



Ogłędziny ww. obiektów wykazały m.in.:

- Użytkowanie wszystkich obiektów zgodne z przeznaczeniem.
- Uszkodzenia elewacji (uszkodzenia mechaniczne, plamy po wykonanych remontach, zmurzałe, brudne tynki z częściowymi ubytkami - budynki wymienione pod ww. poz. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10.
- Brak opaski przyściennej służącej odprowadzaniu wody – poz. 1, 3, 4, 5, 6, 7.
- Złuszczoną powłokę malarską na rynnach dachowych i rurach spustowych - poz. 1 i 10.
- Rura spustowa narożna od strony podwórza oberwana (poz. 6).
- Elementy drewniane konstrukcji dachu częściowo zawilgocone, zbutwiałe (poz. 6).
- Uszkodzone stopnie wejściowe do budynku (poz. 5, 6, 8).
- Drzwi wejściowe do budynków poz. 6 i 10 były zniszczone.
- Brak było parapetów zewnętrznych (poz. 3).
- Zniszczenie płyty nośnej balkonu (poz. 6).
- Zniszczenie z ubytkami powłoki malarskiej na drewnianych oknach (poz. 5 i 6).
- Uszkodzone i brudne posadzki i tynki wewnętrzne na klatkach schodowych w budynkach poz. 4, 6, 7, 9.
- Brak urządzeń ułatwiających wejście do budynków dla osób niepełnosprawnych; poz. 3, 4, 5, 6, 7, 9 i 10.
- Oberwanie instalacji odgromowej w budynku poz. 4.
- Schody wejściowe do budynku Domu Kultury o szerokości 4,74 m nie zostały wyposażone w balustradę pośrednią wymaganą na mocy postanowień § 296 ust. 3 rozporządzenia ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, ze zm.). Wzdłuż schodów wewnętrznych (prowadzących na piętro do Sali koncertowej) tego obiektu brak było balustrady lub poręczy przyściennej (umożliwiających bezpieczne prawo i lewostronne ich użytkowanie) wymaganej na mocy § 296 ust. 3 tego rozporządzenia.
- Szafka z licznikami i przeciwpożarowym wyłącznikiem prądu była niezabezpieczona przed dostępem osób postronnych w budynku poz. 5.
- Utrudniony dostęp do gaśnic przeciwpożarowych (poz. 1, 3, 5)
- Brak tablic informacyjnych z danymi o tym, gdzie znajdują się główne wyłączniki prądu, gazu i wody budynkach poz. 1, 2, 3, 4, 5.
- Brak tablicy informacyjnej z numerami alarmowymi w budynku poz. 1.
- Brak instrukcji postępowania na wypadek powstania pożaru budynkach poz. 1 i 5



- Brak wentylacji we wszystkich pomieszczeniach (z wyjątkiem sanitariatów) w budynku Domu Kultury, poz. 5.
- Hydrant w budynku poz. 1 nieprzygotowany do użycia.
- Piktogramy gaśnic znajdowały się w innym miejscu niż gaśnice bądź w miejscu niewidocznym w budynkach poz. 1, 3 i 5.
- Brak (bądź niewłaściwe) oznakowanie wyjścia ewakuacyjnego poz. 1, 3, 5 i 7.

[Dowód: akta kontroli, str. 362 – 368, 399 – 402, 437 – 447, 481 – 486, 531 – 541, 556 – 567, 628 – 632, 633 – 636, 665 – 667, 729 - 732]

2.3. Książki obiektu budowlanego oraz okresowe kontrole i przeglądy

Zgodnie z art. 64 ust. 1 Prawa budowlanego właściciel lub zarządca jest obowiązany prowadzić dla każdego budynku, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2 tej ustawy, książkę obiektu budowlanego.

Zgodnie z § 35 rozporządzenia Ministra Gospodarki terenowej i ochrony środowiska z dnia 20 lutego 1975 r. w sprawie nadzoru urbanistyczno-budowlanego⁵ właściciel lub zarządca jest obowiązany założyć dla każdego budynku książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań stanu technicznego, remontów i przebudowy w okresie użytkowania obiektu budowlanego, w terminie: do jednego miesiąca od dnia przekazania do użytkowania nowo wybudowanego lub przebudowywanego budynku; do końca 1980 r. dla istniejących budynków.

Zgodnie z § 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 19 października 1998 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁶ książka powinna być założona w dniu przekazania obiektu do użytkowania i systematycznie prowadzona przez okres jego użytkowania.

Zgodnie z § 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁷ („rozporządzenie w sprawie książki obiektu”) książka powinna być założona w dniu przekazania obiektu budowlanego do użytkowania.

Brak było książek obiektu budowlanego dla następujących budynków:

- po byłej jednostce wojskowej przy ul. Kubackiego 65,
- stacji paliw przy ul. Kubackiego 67,
- garaży w których znajdują się archiwum zakładowe Urzędu przy ul. Św. Ducha (nr. działek 626/9 i 637/3) w Pleszewie,
- starej remizy w m. Dobra Nadzieja,
- Hydroforni w Baranówku,
- Budynek remizy w Kowalewie, ul. Fabianowska 1,
- Hydroforni w Suchodrzewie.

[Dowód: akta kontroli, str. 79-87]

⁵ Dz. U. z 1975 Nr 8, poz. 48

⁶ Dz. U. z 1998 r. Nr 135, poz. 882.

⁷ Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1134.

Burmistrz Miasta i Gminy Pleszew Marian Adamek podał w wyjaśnieniu, że: „w przypadku budynków nr 65 i 67 przy ul. Kubackiego są to budynki po byłej jednostce wojskowej, nieużytkowane ze względu na zły stan techniczny. Budynki zostaną przeznaczone do rozbiórki. Obiekt przy ul. Św. Ducha jest to budynek, w którym znajduje się archiwum zakładowe, użytkowany przez Wydział Organizacyjny. Książka obiektu jest w trakcie zakładania. Budynki w Dobrej Nadziei (stara remiza) oraz w Baranówku (Hydrofornia) są nieużytkowane i nie były przedmiotem wyceny, położone są na działkach przeznaczonych do sprzedaży. W stosunku do obiektu położonego w Kowalewie przy ul. Fabianowskiej książka obiektu została założona 2 czerwca 2010 r. W przypadku budynku hydroforni w Suchodrzewie budynek ten do końca 2009 r. użytkowany był przez Przedsiębiorstwo Komunalne. W 2010 r. Przedsiębiorstwo Komunalne zrezygnowało z dalszego użytkowania budynku i przekazało go do Urzędu Miasta i Gminy w Pleszewie. Budynek obecnie nie posiada żadnego użytkownika. Zostaną podjęte decyzje odnośnie dalszego użytkowania przedmiotowego obiektu. Wydział Gospodarki Gruntami i Rolnictwa zobowiązuje się niezwłocznie założyć dla powyższego obiektu książkę budowlaną.”

[Dowód: akta kontroli, str. 302]

Do badania wytypowano książki obiektu dotyczące 10 niżej wymienionych obiektów poddanych oględzinom:

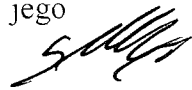
1. Środowiskowy Dom Samopomocy w Pleszewie („*ŚDS*”).
2. Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Pleszewie („*MGOPS*”).
3. Budynek nr 1 Szkoły Podstawowej nr 3 w Pleszewie („*SP nr 3*”).
4. Muzeum Regionalne w Pleszewie („*Muzeum*”).
5. Domu Kultury w Pleszewie („*Dom kultury*”).
6. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Ogrodowej 1 w Pleszewie.
7. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Kubackiego 1 w Pleszewie.
8. Budynek mieszkalno-użytkowy przy ul. Wyspiańskiego 10 w Pleszewie.
9. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Kaliska 144 w Pleszewie.
10. Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Przydziałki 1 w Pleszewie.

2.3.1. Badanie książek wytypowanych do oględzin obiektów wykazało m.in. że:

- Żadna z książek obiektu nie została założona w wymaganym terminie.

Budynek *ŚDS* miał pozwolenie na użytkowanie od dnia 12 maja 1999 r., a jego *książka obiektu* została założona w marcu 2005 r.; budynek *MGOPS* jest użytkowany jako jego

g-



siedziba od 2 maja 1990 r., natomiast *książka obiektu* założona została w 2003 r.; budynek *SP nr 3* jest użytkowany jako szkoła od 1963 r., a data założenia jego *książki obiektu* to październik 2001 r.; budynek *Muzeum* jest użytkowany jako Muzeum od 1983 r., a *książkę obiektu* założono w 2007 r.

- W książkach obiektu sześciu budynków (*Domu Kultury, ul. Kaliska 144, ul. Kubackiego 1, ul. Przydziałki 1, ul. Ogrodowa 1, ul. Wyspiańskiego 10*) brak było: daty jej założenia, daty pozwolenia na użytkowanie i daty budowy obiektu, przy czym ustalono, że:

- budynek *Domu Kultury* – od 1977 r. w budynku tym był Dom Kultury, brak było danych o pozwoleniu na użytkowanie, a data pierwszego wpisu do *książki obiektu* kontroli okresowej to grudzień 2006 r.;
- budynek *ul. Kaliska 144* – budynek wybudowany został w 1976 r., brak było danych o pozwoleniu na użytkowanie, a data pierwszego wpisu do *książki obiektu* kontroli okresowej to kwiecień 2004 r.;
- budynek *ul. Kubackiego 1* – brak było daty jego budowy oraz danych o pozwoleniu na jego użytkowanie, a data pierwszego wpisu do *książki obiektu* kontroli okresowej to listopad 2006 r.;
- budynek *ul. Przydziałki 1* – budynek wybudowany został w 1937 r., brak było danych o pozwoleniu na jego użytkowanie, a data pierwszego wpisu do *książki obiektu* kontroli okresowej to czerwiec 2006 r.;
- budynek *ul. Ogrodowa 1* – budynek wybudowany został w przed drugą wojną światową, brak było danych o pozwoleniu na jego użytkowanie, a data pierwszego wpisu do *książki obiektu* kontroli okresowej to lipiec 2006 r.;
- budynek *ul. Wyspiańskiego 10* – brak było daty jego budowy i danych o pozwoleniu na jego użytkowanie, a data pierwszego wpisu do *książki obiektu* kontroli okresowej to kwiecień 2004 r.

- Wszystkie badane książki wykonane były w sposób trwały. Strony wszystkich książek były ponumerowane, ale strony dwóch z nich (*SP nr 3* i *ŚDS*) nie były zabezpieczone przed ich usunięciem lub wymianą.

- We wszystkich książkach zamieszczono dane co do właściciela i zarządcy nieruchomości, z wyjątkiem braku określenia właściciela nieruchomości w dwóch książkach (*MGOPS, ul. Ogrodowa 1*).

- W jednej książce określono nazwę organu, który wydał pozwolenie na użytkowanie obiektu, jego numer i datę (*ŚDS*).

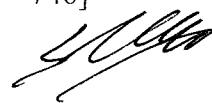


- W żadnej książce nie określono numeru i daty protokołu odbioru obiektu (*SP nr 3* – podano tylko datę „1964” wpisaną ołówkiem).
- W dziewięciu książkach zamieszczono dane ogólne (dane techniczne) o obiekcie (brak tych danych w książce *ŚDS*).
- We wszystkich książkach zawarto plan sytuacyjny budynku z oznaczonymi miejscami podłączenia go z głównymi mediami.
- W żadnej książce obiektu w części III nie zamieszczono danych co do dokumentacji dołączonej do tych książek.
- W książce obiektu przy *ul. Ogrodowej 1* nie zamieszczono danych o protokołach kontroli okresowych za lata 2007-2008, o których mowa w art. 62 ust. 1 *Prawa budowlanego*.
- W żadnej książce obiektu (z wyjątkiem Muzeum) nie zamieszczono danych, co do wykonania zleconych robót remontowych.
- W siedmiu książkach nie wpisano danych dotyczących osoby upoważnionej do dokonywania wpisów (*Domu kultury, MGOPS, SP nr 3, ul. Kaliska 144, ul. Kubackiego 1, ul. Przydziałki 1, ul. Wyspiańskiego 10*).
- W jednej książce, w której zostały wpisane dane dotyczące osoby upoważnionej do dokonania wpisu (*ul. Ogrodowa 1*) nie określono od kiedy ta osoba była upoważniona do dokonywania wpisów.
- W pięciu przypadkach nie wpisano zakresu niezbędnych do wykonania robót remontowych określonych w protokołach kontroli okresowych (*ul. Ogrodowa 1, ul. Wyspiańskiego 10, ul. Przydziałki 1, ul. Kubackiego 1, ul. Kaliska 144*), a w dwóch przypadkach wpisano zakres poprzez odniesienie się do określonego punktu protokołu kontroli okresowej (*ŚDS, MGOPS*).
- W książkach dziewięciu obiektów (oprócz *Muzeum Regionalnego*) brak było danych co do wykonania robót niezbędnych do wykonania po dokonanych kontrolach okresowych.
- Wystąpił jeden przypadek dokonania sprostowań błędów w książce obiektu *ul. Kaliska 144*, poprzez skreślenie wyrazów, bez podania tego, kto i kiedy dokonał tej poprawki.

[Dowód: akta kontroli, str. 369-379, 398, 403-411, 433, 448-457, 480, 487-497, 530, 542-551, 554, 568-576, 592-600, 637-646, 668-678, 701-709]

2.3.3. Z danych zawartych w książce ewidencji kontroli *Urzędu* wynika, że w okresie objętym kontrolą organy nadzoru budowlanego, ani inne organy takie jak Państwowa Straż Pożarna, Inspekcja Ochrony Środowiska, Inspekcja Sanitarna, Państwowa Inspekcja Pracy nie prowadziły kontroli w badanych obiektach budowlanych.

[Dowód: akta kontroli, str. 743 - 746]




2.3.4. Z treści protokołów kontroli okresowych przeprowadzonych w 10 obiektach poddanych oględzinom, wynika, że nie stwierdzono uszkodzeń i braków, które mogły by spowodować zagrożenie życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności katastrofę budowlaną, pożar, wybuch porażenie prądem elektrycznym albo zatrucie gazem.

[Dowód: akta kontroli, str. 380-393, 412-427, 458-477, 498-528, 577-591, 604-627, 647-664, 679-700, 710-728]

2.3.5. Dane dotyczące przeprowadzonych kontroli w budynkach objętych oględzinami przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Rok			
		2007 r.	2008 r.	2009 r.	2010 r. (I półrocze)
1	2	3	4	5	6
1.	Liczba okresowych kontroli stanu technicznego budynku (przeprowadzonych co najmniej raz w roku; art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy – Prawo budowlane)	18	22	24	10
2.	Liczba okresowych kontroli stanu technicznego budynku (przeprowadzonych co najmniej raz na 5 lat; art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo budowlane)	5	3	5	0
3.	Liczba okresowych kontroli stanu technicznego budynku (przeprowadzonych co najmniej dwa razy w roku art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy – Prawo budowlane)	n/d	n/d	n/d	n/d
4.	Liczba przeglądów roboczych określająca stan przygotowania budynku, urządzeń i instalacji do użytkowania w okresie zimowym § 4 ust. 6*	0	0	0	0
5.	Liczba przeglądów pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania i urządzeń stanowiących wyposażenie budynku (przeprowadzonych, co najmniej dwa razy w roku, § 10 ust. 1*)	10	10	10	10

*rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

n/d – nie dotyczy

[Dowód: akta kontroli, str. 380-393, 412-427, 458-477, 498-528, 577-591, 604-627, 647-664, 679-700, 710-728, 748]

Urządzeń transportu bliskiego nie kontrolowano, ponieważ w budynkach stanowiących Gminny zasób nieruchomości nie było dźwigów osobowych.

[Dowód: akta kontroli, str. 304]

Zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych⁸ („rozporządzenie w sprawie warunków technicznych”) kontrole okresowe powinny być przeprowadzane w porze wiosennej.

Dane dotyczące terminów kontroli okresowych rocznych oraz 5-letnich budynków mieszkalnych poddanych oględzinom przedstawia poniższa tabela:

⁸ Dz. U. z 1999 r. Nr 74, poz. 836 ze zm.

y-

Kontrole	Kaliska 144	Kubackiego 1	Przydziałki 1	Oгородowa 1	Wyspiańskiego 10
1	2	3	4	5	6
2007 r.					
Roczna	czerwiec	n/d	październik	sierpień	październik
roczna przewodów kominowych	czerwiec	czerwiec	czerwiec	czerwiec	czerwiec
roczna instalacji gazowych	brak	grudzień	brak	brak	brak
5-letnia	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
5 letnia instalacji elektrycznej	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
2008 r.					
Roczna	Czerwiec	maj	brak	sierpień	październik
roczna przewodów kominowych	Czerwiec	czerwiec	czerwiec	czerwiec	czerwiec
roczna instalacji gazowych	Maj	brak	brak	brak	maj
5-letnia	n/d	n/d	październik	n/d	n/d
5 letnia instalacji elektrycznej	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
2009 r.					
Roczna	Brak	brak	październik	brak	październik
roczna przewodów kominowych	Maj	maj	maj	czerwiec	czerwiec
roczna instalacji gazowych	Kwiecień	maj	kwiecień	lipiec	czerwiec
5-letnia	Czerwiec	maj	n/d	sierpień	n/d
5 letnia instalacji elektrycznej	Czerwiec	n/d	kwiecień	n/d	n/d
I półrocze 2010 r.					
roczna	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
roczna przewodów kominowych	Czerwiec	czerwiec	czerwiec	czerwiec	czerwiec
roczna instalacji gazowych	n/d	maj	n/d	n/d	n/d
5-letnia	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
5 letnia instalacji elektrycznej	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d

n/d – nie dotyczy

[Dowód: akta kontroli, str. 577-591, 604-627, 647-664, 679-700, 710-728]

Z danych zawartych w powyższej tabeli wynika, że w latach 2007-2009 kontrole roczne oraz 5-letnia budynku przy *ul. Przydziałki 1* przeprowadzane były w październiku, budynku przy *ul. Oгородowa 1* w sierpniu, a roczna kontrola budynku przy *ul. Wyspiańskiego 1* w październiku. Ponadto kontrola roczna instalacji gazowych w przypadku budynku przy *ul. Kubackiego 1* przeprowadzana była w 2007 r. w grudniu, natomiast budynku przy *ul. Oгородowej 1* przeprowadzana była w styczniu w 2010 r.

Prezes *PTBS* podała w złożonym wyjaśnieniu, że „przeprowadzone kontrole stanu technicznego w budynkach wymienionych w piśmie były wykonywane w nawiązaniu do

terminu poprzedniej kontroli, zarówno dotyczy to przeglądów rocznych jak i 5 letnich, tak aby obejmowały pełne okresy roczne i pięcioletnie.

Kontrola instalacji gazowej w budynku przy ul. Kubackiego 1 w Pleszewie była wykonana w miesiącu grudniu 2007r. z uwagi na kończący się okres jednego roku po oddaniu budynku do użytkowania. Natomiast kontrola instalacji gazowej w budynku przy ul. Ogrodowej 1 w Pleszewie była wykonywana dwukrotnie tj. w miesiącu lipcu 2009r. i styczniu 2010r. z uwagi na brak dostępu do lokali”.

W budynkach tych, w tym okresie przeprowadzono łącznie 45 kontroli okresowych.

[Dowód: akta kontroli, str. 577-591, 604-627, 647-664, 679-700, 710-728, 785]

2.3.6. Zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 1 i 2 Prawa budowlanego obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli:

- okresowej, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska, instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych);
- okresowej, co najmniej raz na 5 lat, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego oraz jego otoczenia; kontrolą tą powinno być objęte również badanie instalacji elektrycznej i piorunochronnej w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji przewodów oraz uzemień instalacji i aparatów

Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych protokoły sporządzane w wyniku kontroli okresowych powinny zawierać określenie m. in. stanu technicznego elementów budynku objętych kontrolą oraz rozmiarów zużycia lub uszkodzenia tych elementów, zakresu robót remontowych i kolejności ich wykonywania, metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.. Zgodnie z § 5 ust. 2 tego rozporządzenia w toku kontroli, o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a) Prawa budowlanego szczegółowym sprawdzeniem należy objąć stan techniczny zewnętrznych warstw przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementów ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrad, loggii i balkonów, urządzeń zamocowanych do ścian i dachu budynku, elementów odwodnienia budynku oraz obróbek blacharskich, pokryć dachowych, instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku, elementów instalacji kanalizacyjnej odprowadzających ścieki z budynku, przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.

W toku kontroli corocznych kontroli okresowych (o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 Prawa budowlanego), poddanych oględzinom budynków sprawdzano elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska, instalacje gazowe oraz przewody kominowe (dymowe, spalinowe i wentylacyjne).

We wszystkich protokołach 5-letnich kontroli okresowych (o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 *Prawa budowlanego*) budynków mieszkalnych poddanych oględzinom zamieszczone zostały dane wymagane na mocy postanowień § 6 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych*. Zawierały one ponadto informacje wymagane na mocy postanowień § 4 ust. 4 *rozporządzenia w sprawie warunków technicznych* z wyjątkiem określenia kolejności wykonania robót remontowych, metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników i zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych.

Natomiast w protokołach corocznych kontroli okresowych (o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a) *Prawa budowlanego*) budynków mieszkalnych poddanych oględzinom, nie zamieszczono danych dotyczących stanu technicznego oraz rozmiarów zużycia lub uszkodzenia elementów budynku objętych kontrolą, kolejności wykonywania zaleconych robót remontowych, metod i środków użytkowania elementów budynku narażonych na szkodliwe działanie wpływów atmosferycznych i niszczące działanie innych czynników, zakresu nie wykonanych robót remontowych zaleconych do realizacji w protokołach z poprzednich kontroli okresowych, za wyjątkiem protokołu z 23 października 2007 r. dot. budynku przy *ul. Przedziałki 1*.

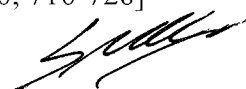
W odniesieniu do budynków poddanych oględzinom, w okresie objętym kontrolą, nie wystąpiły czynniki zewnętrzne oddziałujące na obiekt, związane z działaniem człowieka lub sił natury, o których mowa w art. 61 pkt 2 *Prawa budowlanego*.

[Dowód: akta kontroli, str. 380-393, 412-427, 458-477, 498-528, 577-591, 604-627, 647-664, 679-700, 710-728]

Zgodnie z art. 62 ust. 1a Prawa budowlanego w trakcie kontroli, o której mowa w ust. 1 tego artykułu, należy dokonać sprawdzenia wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli.

W żadnym z protokołów kontroli okresowych budynków poddanych oględzinom nie zamieszczono danych, co do sprawdzenia wykonania bądź braku wykonania zaleceń z poprzednich kontroli. W okresie objętym kontrolą w budynkach poddanych oględzinom przeprowadzonych zostało łącznie 87 kontroli okresowych (o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. a) i pkt 2 *Prawa budowlanego*), tj. 45 kontroli budynków mieszkalnych i 42 budynków użyteczności publicznej, przy czym w 40 protokołach kontroli zawarte zostały zalecenia pokontrolne dotyczące robót remontowych niezbędnych do wykonania. Zalecenia te dotyczyły wszystkich obiektów budowlanych poddanych oględzinom.

[Dowód: akta kontroli, str. 380-393, 412-427, 458-477, 498-528, 577-591, 604-627, 647-664, 679-700, 710-728]



Dane dotyczące kontroli okresowych rocznych oraz 5 letnich budynków użyteczności publicznej poddanych oględzinom przedstawiono poniżej:

Kontrole	Domu kultury w Pleszewie	Muzeum Regionalne w Pleszewie	MGOPS w Pleszewie	Budynek nr 1 SP nr 3 w Pleszewie	Środowiskowy Dom Samopomocy w Pleszewie
1	2	3	4	5	6
2007 r.					
roczna	tak	brak	tak	brak	brak
roczna przewodów kominowych	tak	brak	tak	tak	tak
roczna instalacji gazowych	tak	n/d	n/d	brak	n/d
5-letnia	n/d	tak	n/d	tak	tak
5 letnia instalacji elektrycznej	n/d	tak	n/d	tak	n/d
2008 r.					
roczna	tak	tak	tak	tak	tak
roczna przewodów kominowych	tak	tak	tak	tak	tak
roczna instalacji gazowych	brak	n/d	n/d	brak	n/d
5-letnia	n/d	n/d	tak	n/d	n/d
5 letnia instalacji elektrycznej	tak	n/d	n/d	n/d	n/d
2009 r.					
roczna	tak	tak	tak	tak	tak
roczna przewodów kominowych	tak	tak	tak	tak	tak
roczna instalacji gazowych	tak	n/d	n/d	tak	n/d
5-letnia	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
5 letnia instalacji elektrycznej	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
I półrocze 2010 r.					
roczna	n/d	n/d	tak	n/d	n/d
roczna przewodów kominowych	tak	n/d	n/d	n/d	n/d
roczna instalacji gazowych	tak	n/d	n/d	tak	n/d
5-letnia	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d
5 letnia instalacji elektrycznej	n/d	n/d	n/d	n/d	n/d

n/d – nie dotyczy

Z danych zawartych w powyższej tabeli oraz tabeli dotyczącej przeprowadzanych kontroli w budynkach mieszkalnych wynika, że nie przeprowadzono okresowych kontroli w następujących budynkach:

- ul. Kaliska 144: roczna kontrola instalacji gazowej w 2007 r. oraz w 2009 r. roczna kontrola elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,

- *ŚDS*: w 2007 r. roczna kontrola elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- *SP nr 3*: w 2007 r. roczna kontrola elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, a także roczna kontrola instalacji gazowej w 2007 i 2008 r.,
- *Muzeum Regionalne*: w 2007 r. roczna kontrola przewodów kominowych w oraz roczna kontrola elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu,
- *ul. Przydziałki 1*: w 2008 r. roczna kontrola elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz roczna kontrola instalacji gazowej w 2007 i 2008 r.,
- *ul. Ogrodowa 1*: w 2009 r. roczna kontrola elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz roczna kontrola instalacji gazowej w latach 2007-2008,
- *ul. Wyspiańskiego 10*: roczna kontrola instalacji gazowej w 2007 r.,
- *ul. Kubackiego 1*: w 2009 r. roczna kontrola elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu

[Dowód: akta kontroli, str. 380-393, 412-427, 458-477, 498-528]

2.3.7. Osoby przeprowadzające okresowe kontrole posiadały uprawnienia budowlane w odpowiedniej specjalności i odpowiednie kwalifikacje wymagane na mocy postanowień art. 62 ust. 4-6 *Prawa budowlanego*.

[Dowód: akta kontroli, str. 331-358]

2.3.8. W odniesieniu do 10 budynków poddanych oględzinom nie dokonywano oceny charakterystyki energetycznej w formie świadectwa charakterystyki energetycznej, ponieważ nie wystąpiły przypadki, o których mowa w art. 5 ust. 4 *Prawa budowlanego*.

[Dowód: akta kontroli, str. 784]

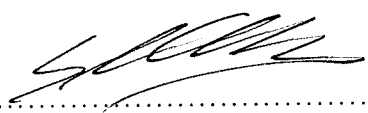



Poprzez zamieszczenie w protokole kontroli niżej wymienionych pouczeń, kontrolerzy poinformowali Pana Mariana Adamka – Burmistrza Miasta i Gminy Pleszew, o przysługującym mu na mocy ustawy z dnia 23 grudnia 1994r. o Najwyższej Izbie Kontroli (Dz. U. z 2007 r. nr 231, poz. 1701– dalej „ustawa o NIK”), prawie :

- zgłoszenia przed podpisaniem protokołu kontroli, w terminie 14 dni od dnia otrzymania niniejszego protokołu kontroli, pisemnych, umotywowanych zastrzeżeń co do ustaleń zawartych w protokole kontroli (art. 55 ust. 1 i 2 ustawy o NIK);
- odmowy podpisania niniejszego protokołu kontroli, z jednoczesnym obowiązkiem złożenia na tę okoliczność, w terminie 7 dni, wyjaśnień dotyczących przyczyn tej odmowy (art. 57 ust. 1 ustawy o NIK). W przypadku zgłoszenia zastrzeżeń, termin 7 dni - zgodnie z art. 57 ust. 2 ustawy o NIK – liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały w sprawie ich rozpatrzenia;
- złożenia z własnej inicjatywy na piśmie dodatkowych wyjaśnień co do przyczyn i okoliczności powstania nieprawidłowości opisanych w niniejszym protokole kontroli, w terminie uzgodnionym z kontrolerem (art. 59 ust. 2 ustawy o NIK).


O przeprowadzeniu kontroli dokonano wpisu do księgi ewidencji kontroli Urzędu pod nr 5/2010.

Pleszew, dnia 7 lipca 2010 r.


.....
Główny specjalista kontroli państwowej
Paweł Szczepaniak

Protokół niniejszy sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach z których jeden wręczono w dniu 7 lipca 2010 r. Burmistrzowi Miasta i Gminy Pleszew Marianowi Adamkowi.

Otrzymałem:



BURMISTRZ

mgr inż. Marian Adamek

Pleszew 14.07.2010